

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstatteIn: GR TOPF

GZ: A 14 - 043444/2010/0136

05.17.1 Bebauungsplan

„Oeverseegasse – Lissagasse - Lazarettgasse“,

1. Änderung

V. Bez., KG Gries

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 05.17.0 Bebauungsplan „Oeverseegasse – Lissagasse - Lazarettgasse“, GZ: A 14-043444/2010 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 05.17.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 05.17.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung. Das Planwerk bleibt unverändert.

Nach genauer Prüfung haben sich Widersprüche zwischen der Verordnung und dem Planwerk des rechtswirksamen Bebauungsplan ergeben. In dieser Bebauungsplan - Änderung werden diese Widersprüchlichkeiten bereinigt.

Des Weiteren wurden die raumordnungsrelevanten Planungsinstrumente – 4.0 Stadtentwicklungskonzept idGF., das 1.0 Räumliche Leitbild – Entwurf (2.Auflage), der 4.0 Flächenwidmungsplan berücksichtigt und in die Verordnungspunkte eingearbeitet.

Verfahren

Anhörung

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

Während der Anhörungsfrist ist eine Einwendung eingelangt.

Gegenstand der Änderung

Der 05.17.1 Bebauungsplan hat sich in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §2 Bauweise des BEBAUUNGSPLANS 05.17.0

Ziel des Bebauungsplans ist es, wie die bestehenden Gebäude abbilden, an den Straßenzügen Oeverseegasse, Lissagasse und Lazarettgasse eine straßenbegleitende und geschlossene Bebauung errichten zu können. Im Eckbereich Lissagasse und Lazarettgasse (Gst.Nr. 174/7) und im Bereich Lazarettgasse 27a (Gst.Nr.: 174/9 und 174/3) sind noch Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden. Um diese Lücken zu schließen, ist die geschlossene Bauweise notwendig. Im Planwerk war die Möglichkeit geschlossenen Bebauung immer eingetragen. Durch die Ergänzung der geschlossenen Bauweise in der Verordnung wird ein bis jetzt bestehender Widerspruch zwischen Planwerk und Verordnung des rechtswirksamen Bebauungsplanes ausgeräumt.

§ 3 ÄNDERUNG des §3 Bebauungsgrades des BEBAUUNGSPLANS 05.17.0

Der Bebauungsgrad von maximal 0,6 kann gemäß der planlichen Darstellung (Festlegung von Bauflucht- und Baugrenzl原因en) nur für die Liegenschaften Oeverseegasse 22 und 24 (Gst.Nr. 174/8) und für die Liegenschaften Oeverseegasse 20,20a und 20 b (Gst.Nr. 180) eingehalten werden.

Die straßenbegleitende Bebauung im Bestand und die beiden Baulücken (Lazarettgasse 27a und das Eckgrundstück Lissagasse/Lazarettgasse) können diesen festgelegten Wert nicht einhalten.

§ 5 ÄNDERUNG des §5 (5) Dachbegrünungen des BEBAUUNGSPLANS 05.17.0

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens ein Drittel der Dachflächen pro Bauplatz.

Der Paragraph/Absatz der Verordnung wurde adaptiert, um die Festlegungen des raumordnungsrechtlich übergeordneten 4.02 Stadtentwicklungskonzept zu berücksichtigen und keine unnötigen Widersprüche zu erzeugen.

§ 6 ÄNDERUNG des §6 formale Gestaltung des BEBAUUNGSPLANS 05.17.0

Der Paragraph der Verordnung ist ersatzlos gestrichen worden, um keine Widersprüche zur barrierefreien Erreichbarkeit der Gebäude zu erzeugen.

§ 7 ÄNDERUNG des §7 PKW-Stellplätze des BEBAUUNGSPLANS 05.17.0

Der Paragraph der Verordnung wurde um einen Absatz ergänzt.

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk Baugesetzes.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.
Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 20.9.2018

Der/die Schriftführerin: 

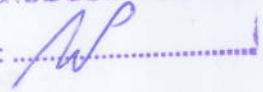
	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-06T13:44:12+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-08T13:47:19+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-10T09:43:20+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14 - 043444/2010/0136

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

05.17.1 Bebauungsplan

„Oeverseegasse – Lissagasse - Lazarettgasse“, 1. Änderung

V.Bez., KG. Gries

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20. September 2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.17.1 Bebauungsplan „Oeverseegasse – Lissagasse – Lazarettgasse“, 1.Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den § 8, § 11 und § 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Es ist die offene, geschlossene Bebauung und gekuppelte Bebauung zulässig

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

Für die Liegenschaften Gst.Nr. 180 und 174/8 ist der Bebauungsgrad mit mindestens 0,2 höchstens 0,6 der Bauplatzfläche festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt
- (2) Die Baugrenzl意思en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen.
- (3) Gilt für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2:
Die Baugrenzl意思en gelten auch für Balkone.

- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Für die Liegenschaften Gst.Nr. 180 und 174/8 ist der Versiegelungsgrad (alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen) wird mit 50% begrenzt.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16|18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße einer Baumscheibe beträgt netto: 6m² bei versickerungsfähigem Umfeld und 9 m² bei versiegeltem Umfeld. Die Mindestbreite einer Baumscheibe beträgt netto 1,8m.
- (4) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen, ebenso die Tiefgaragenrampe.
- (6) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen, anderen unterirdischen Einbauten und Dächern sollte bei mittelkronigen Bäumen die Vegetationstragschicht kreisförmig um die Bäume in einem Radius von zumindest 2,5m auf 1,0 m erhöht werden.
- (7) Stützmauern mit einer Gesamthöhe > 0,5m sind überwiegend zu begrünen.
- (8) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig (ausgenommen Baustelleneinfassungen).
- (2) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
- (3) Gilt für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2: Die Fassaden sind, entsprechend eines im Baubewilligungsverfahren vorzulegenden Fassadenbegrünungskonzeptes zu begrünen.
- (4) Eine Überschreitung des, im Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F. festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen u. dgl.) zulässig. Davon ausgenommen, beträgt die Bebauungsdichte für die Liegenschaft, Gstk.: 180 höchstens 1,25.

Änderung des 05.17.0

„Oeverseegasse – Lissagasse - Lazarettgasse“

V. Bez., KG Gries

Zur Fassung:

Graz, 20.09.2018

GZ: A 14 - 043444/2010/0136

05.17.1 Bebauungsplan

„Oeverseegasse – Lissagasse - Lazarettgasse“, 1. Änderung

V. Bez., KG Gries

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 05.17.0 Bebauungsplan „Oeverseegasse – Lissagasse - Lazarettgasse“, GZ: A 14-043444/2010 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 05.17.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 05.17.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung. Das Planwerk bleibt unverändert.

Nach genauer Prüfung haben sich Widersprüche zwischen der Verordnung und dem Planwerk des rechtswirksamen Bebauungsplan ergeben. In dieser Bebauungsplan - Änderung werden diese Widersprüchlichkeiten bereinigt.

Des Weiteren wurden die raumordnungsrelevanten Planungsinstrumente – 4.02 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild – Entwurf (2.Auflage), der 4.0 Flächenwidmungsplan berücksichtigt und in die Verordnungspunkte eingearbeitet.

Verfahren

Anhörung

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

Während der Anhörungsfrist ist eine Einwendung eingelangt.

§ 8 ÄNDERUNG des §8 (2) Freiflächen und Grünflächen des BEBAUUNGSPLANS 05.17.0

Der Versiegelungsgrad von maximal 50% kann gemäß der planlichen Darstellung (Festlegung von Bauflucht- und Baugrenzl原因en) nur für die Liegenschaften Oeverseegasse 22 und 24 (Gst.Nr. 174/8) und für die Liegenschaften Oeverseegasse 20,20a und 20 b (Gst.Nr. 180) eingehalten werden.

Die straßenbegleitende Bebauung im Bestand und die beiden Baulücken (Lazarettgasse 27a und das Eckgrundstück Lissagasse/Lazarettgasse) können diesen festgelegten Wert nicht einhalten.

§ 9 ÄNDERUNG des §9 (4) Sonstiges des BEBAUUNGSPLANS 05.17.0

Im Absatz (4) wurden 2 Grundstücke herausgestrichen.

Eine Überschreitung des, im Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F. festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen u. dgl.) zulässig. Davon ausgenommen, beträgt die Bebauungsdichte für die Liegenschaft, Gstk.: ~~178/4~~, 180 und ~~181/2~~ höchstens 1,25.

Vormals bestand der Bauplatz im Hof aus drei unterschiedlichen Grundstücken. 178/4, 180 und 181/2. Diese wurden im Zuge des Bauverfahrens zu einem Grundstück, mit der Bezeichnung 180 vereinigt. Um auch in diesem Fall keine Widersprüche zum Planwerk zu erzeugen, wurde dieser Paragraph adaptiert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 10.05.2012 beschlossenen 05.17.0 Bebauungsplan „Oeverseegasse – Lissagasse – Lazarettgasse“ GZ.: A 14-043444/2010 bleiben aufrecht und unverändert.

Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 05.17.1 Bebauungsplan „Oeverseegasse – Lissagasse – Lazarettgasse“, 1. Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

05.17.1 BEBAUUNGSPLAN - 1.Änderung

"OEVERSEEGASSE - LISSAGASSE - LAZARETTGASSE"

A14_043444/2010

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

KG+WA(EA)
0,8 - 2,0

Kerngebiet + Allgemeines Wohngebiet
Einkaufszentrenausschluss
Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Baugrenzlinie
Baufuchtlinie
Grenze unterschiedlicher Höhenzonen
max. Gebäudehöhe
Höhenbezugspunkt
@ 349,81

Straßenfluchtlinie
Gemeindestraße
Freifläche

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a
Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
Gebäudebestand (Luftbilddarstellung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddarstellung)

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 11.838 m²

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

Maßstab: 1:1.000

05.17.1 BEBAUUNGSPLAN - 1. Änderung

"OEVERSEEGASSE - LISSAGASSE - LAZARETTGASSE"

STADT GRAZ STADTPLANUNG

FÜR DEN GEMEINDERAT:

Datum: September 2018
Inhaltliche Bearbeitung: DI. Elisabeth MAHR
Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON BIS
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
RECHTSWIRKSAM AB:

DI Bernhard INNINGER

PLANVORLAGE (Karte und Luftbilddarstellung): Stadtvermessungsamt

